

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **1. INTRODUÇÃO:**

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

### **2. OBJETO:**

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM (NA SEDE DO MUNICÍPIO), PARA ATENDER A DEMANDA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTO CHIQUE/MG.**

### **3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

Este processo de contratação está em pleno alinhamento com o plano de contratações anual da Prefeitura Municipal de Ponto Chique/MG que está em construção, para o exercício financeiro corrente. Este alinhamento estratégico reforça o compromisso da gestão com a eficácia, a eficiência e a efetividade das contratações públicas, em conformidade com os princípios da Lei 14.133 de abril de 2021, que rege as licitações e contratos.

A inserção deste processo de contratação no plano de contratações anual viabiliza o suprimento contínuo das necessidades da população, o que se alinha a missão da Secretaria Municipal de Administração.

Sendo assim, a execução deste processo de contratação demonstra o planejamento prévio da demanda em observância dos princípios da administração eficaz e responsável.

### **4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação de pessoa jurídica especializada na prestação de serviços de hotelaria se justifica pela necessidade contínua da Prefeitura Municipal de Ponto Chique/MG em oferecer hospedagem adequada a servidores, agentes públicos, e também a contratados temporários que se deslocam ao município para desempenhar atividades específicas de interesse público. Dentre esses contratados, destacam-se artistas (como cantores e bandas), fornecedores, palestrantes, técnicos, consultores e demais prestadores de serviços que participam de eventos culturais, festividades, projetos educacionais, atividades de capacitação, bem como da execução de obras, serviços e ações promovidas pelas diversas secretarias da administração municipal. A contratação desses serviços visa garantir condições dignas de hospedagem, conforto, segurança e logística para os profissionais envolvidos, assegurando o pleno desenvolvimento das ações institucionais, culturais, educacionais e administrativas do município. Além disso, ao contratar uma empresa especializada, o município assegura maior eficiência, agilidade e transparência no processo de acomodação de pessoas vinculadas às atividades públicas, evitando improvisações, reduzindo custos e respeitando os princípios da economicidade e legalidade na administração dos recursos públicos. Portanto, a contratação de serviços de hotelaria se mostra imprescindível para viabilizar a execução adequada de diversas atividades do município, contribuindo diretamente para a eficiência da gestão pública e a qualidade dos serviços prestados à população de Ponto Chique/MG.

### **5. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS E DO QUANTITATIVO**

ITEM	QTDE	UND	DESCRIÇÃO
1.	200	DIÁRIA	QUARTO INDIVIDUAL COM BANHEIRO. E AR CONDICIONADO COM CAFE DA MANHA INCLUSO COM OPÇÕES MÍNIMAS: SUCOS, LEITE, FRUTAS, BOLOS, PÃES, QUEIJOS, BISCOITOS ETC. COM AMBIENTE HIGIENIZADO. CATMAT 3980 -EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOTÉIS / POUSADAS
2.	200	DIÁRIA	QUARTO INDIVIDUAL COM BANHEIRO. E VENTILADOR COM CAFE DA MANHA INCLUSO COM OPÇÕES MÍNIMAS: SUCOS, LEITE, FRUTAS, BOLOS, PÃES, QUEIJOS, BISCOITOS ETC. COM AMBIENTE HIGIENIZADO. CATMAT 3980- EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOTÉIS / POUSADAS
3.	200	DIÁRIA	QUARTO INDIVIDUAL SEM BANHEIRO E COM VENTILADOR COM CAFE DA MANHA INCLUSO COM OPÇÕES MÍNIMAS: SUCOS, LEITE, FRUTAS, BOLOS, PÃES, QUEIJOS, BISCOITOS ETC. COM AMBIENTE HIGIENIZADO. CATMAT 3980- EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOTÉIS / POUSADAS.
4.	100	DIÁRIA	QUARTO DUPLO COM BANHEIRO. E AR CONDICIONADO COM CAFE DA MANHA INCLUSO COM OPÇÕES MÍNIMAS: SUCOS, LEITE, FRUTAS, BOLOS, PÃES, QUEIJOS, BISCOITOS ETC. COM AMBIENTE HIGIENIZADO. CATMAT 3980 -EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOTÉIS /POUSADAS

#### **6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

Para que o objeto da contratação seja atendido, é necessário o atendimento de alguns requisitos mínimos necessários, dentre eles os de qualidade e capacidade de execução.

Os serviços a serem contratados se enquadram como comuns, haja vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais no mercado (conforme Lei Federal nº 14.133/21), bem como continuados, pois a sua interrupção pode comprometer o devido funcionamento da Instituição.

Portanto, sua contratação pode estender-se por mais de um exercício financeiro. O período de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado conforme necessidade e conveniência da Administração por até 60 (sessenta) meses;

Das disposições gerais dos serviços:

O início e o término de hospedagem dos hóspedes da secretaria solicitante serão variáveis, de acordo com a previsão das respectivas datas de chegada e de partida.

Nas diárias, deverão estar incluídas todas as taxas de serviço com café da manhã desde que essas refeições sejam servidas na área comum, não estando incluídas as despesas com bebidas e outros serviços eventualmente ofertados pelo estabelecimento.

Quaisquer despesas extras, tais como almoço, jantar, hospedagem de acompanhantes (não autorizada pela Contratante), serviços de lavanderia, telefone, frigobar, dentre outras, serão de responsabilidade do hóspede e deverão por ele ser custeadas no momento do check- out.

Pela natureza do serviço a ser contratado o fornecedor deverá seguir as orientações contidas nas normas da vigilância Sanitárias quanto à impactos ambientais em relação aos serviços de limpeza, preparação de alimentos e descarte de resíduos sólidos e outros meios legais.

Não será admitida a subcontratação do objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

Não haverá exigência da garantia da contratação prevista no art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

Além dos requisitos supracitados, o edital ou o aviso de contratação direta definirá todas as exigências de habilitação, devidamente regulamentada pela legislação vigente, em especial às luzes da Lei nº 14.133/2021, exigindo principalmente documentação relativa a:

- Habilitação jurídica;
- Habilitação técnica
- Habilitação fiscal, social e trabalhista;

- Habilitação econômico-financeira;

O CREDENCIADO deverá demonstrar experiência e conhecimentos técnicos para executar o objeto a ser licitado. Isso pode ser feito por meio de apresentação de atestados de capacidade técnica, entre outros documentos.

Além dos requisitos da contratação dispostos nesse estudo preliminar, se enquadrarão também as obrigações da CONTRATANTE e CONTRATADA no Termo de Referência e Edital.

## 7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Este Estudo Técnico Preliminar visa, sobremaneira, analisar e escolher qual a solução que melhor responde às necessidades das Secretarias Municipais, sob os aspectos legais, técnicos, econômicos e ambientais em relação aos objetos a serem adquiridos. As alternativas seriam:

**A) DESLOCAMENTO PARA OUTRA CIDADE:** Há a alternativa de realocar os futuros hóspedes da demanda do município para cidades circunvizinhas, contudo, tal alternativa fica inviável visto que os custos aumentariam, com deslocamento e morosidade ao chegar ao ambiente em tempo hábil.

**B) IMÓVEL DO MUNICÍPIO APTO:** Outra opção seria o município disponibilizar ambiente adequado através de imóveis sob seu domínio. Contudo, essa alternativa também é inviável, visto que o município não dispõe de ambiente adequado para tais fins e adquirir um imóvel para tanto acarretaria gastos maiores.

**C) CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE HOTELARIA:** A opção contratação de serviço de hotelaria com café da manhã se faz mais adequada, devido ao custo benefício e praticidade ao alocar os visitantes em hotéis que disponibilizam ambientes confortáveis e alimentação, sendo viável para o município tal alternativa. A contratação descrita na alternativa C, entende – se que deva ser realizada na modalidade de Credenciamento, pois tal procedimento é especialmente eficiente considerando a necessidade de rodízio de diárias. Sendo que a depender do momento ou circunstância talvez apenas um hotel/pousada não consiga atender a demanda do município.

## 8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Foi utilizado como método para obtenção do preço, orçamentos realizados nos hotéis existentes na cidade de Ponto Chique-MG e pesquisa de preços através do Portal Nacional de Compras Públicas.

A demonstração dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e demais documentos encontram-se no Anexo deste ETP.

ITEM	QTDE	UND	DESCRIÇÃO	VR. UNIT	VR. TOTAL
1.	100	DIÁRIA	QUARTO DUPLO COM BANHEIRO. E AR CONDICIONADO COM CAFE DA MANHA INCLUSO Com Opções Mínimas: Sucos, Leite, Frutas, Bolos, Pães, Queijos, Biscoitos Etc. Com Ambiente Higienizado.. CATMAT 3980 - EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOTÉIS / POUSADAS ;	R\$173,83	R\$17.383,00
2.	200	DIÁRIA	QUARTO INDIVIDUAL COM BANHEIRO. E AR CONDICIONADO COM CAFE DA MANHA INCLUSO Com Opções Mínimas: Sucos, Leite, Frutas, Bolos, Pães, Queijos, Biscoitos Etc. Com Ambiente Higienizado.. CATMAT 3980 - EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOTÉIS / POUSADAS ;	R\$ 101,93	R\$20.386,00
3.	200	DIÁRIA	QUARTO INDIVIDUAL COM BANHEIRO. E VENTILADOR COM CAFE DA MANHA INCLUSO Com Opções Mínimas: Sucos, Leite, Frutas, Bolos, Pães, Queijos, Biscoitos Etc. Com Ambiente Higienizado.. CATMAT 3980- EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOTÉIS /	R\$ 76,12	R\$15.224,00

			POUSADAS ;		
4.	200	DIÁRIA	QUARTO INDIVIDUAL SEM BANHEIRO E COM VENTILADOR COM CAFE DA MANHA INCLUSO Com Opções Mínimas: Sucos, Leite, Frutas, Bolos, Pães, Queijos, Biscoitos Etc. Com Ambiente Higienizado.. CATMAT 3980-EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOTÉIS / POUSADAS. ;	R\$63,83	R\$12.766,00

## 9. DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

A prestação de serviço deverá ser realizada em hotéis localizados na sede do Município de Ponto Chique/MG.

Os Serviços deverão ser prestados nas instalações da contratada, dentro dos padrões de qualidade ofertados em sua proposta de preços e em conformidade com o Termo de Referência.

Os serviços deverão ser prestados imediatamente após a solicitação da Prefeitura/secretaria, mediante requisição, assinada por servidor responsável.

O prazo para reserva de acomodações e prestação dos serviços será em até 24h após a solicitação da Prefeitura/secretaria, mediante requisição, assinada por servidor responsável.

Eventuais despesas além das descritas em contrato e termo de referência, correrão às expensas do hóspede, tais como: bebidas em geral, inclusive alcoólicas; serviços de lavanderia; telefonia; alimentação, exceto café da manhã.

Os quartos deve possuir no mínimo, as seguintes características: ar condicionado ou ventilador conforme o caso, Banheiro Privativo com Box e chuveiro quente/frio, conforme o caso, Internet, meios seguros para guarda de roupas e pertences dos hóspedes.

O Café da Manhã deverá conter opções mínimas: sucos, leite, frutas, bolos, pães, queijos, biscoitos etc.

O hotel/Pousada deve possuir apartamentos individual e duplo disponíveis nas datas dos eventos, com acomodação para 01 ou 02 pessoas.

O hotel/Pousada deve zelar pela segurança dos objetos pessoais dos hóspedes oriundos da contratação, deixados nas dependências do hotel, quando de sua estada, observadas as normas de segurança e hospedagem do hotel/pousada quanto à guarda de objetos e pertences de valor.

No caso de impossibilidade de hospedagem nas dependências da empresa, deverá ser providenciada a instalação dos hóspedes em outro hotel/pousada de mesma categoria ou superior, sem ônus adicionais à CONTRATANTE.

Verificada a ocorrência prevista no subitem anterior, o faturamento dos serviços prestados será apresentado a CONTRATANTE pela CONTRATADA, observando-se o preço e demais condições estabelecidas no Contrato.

A Administração determinará o tipo de apartamento a ser utilizado pelo(s) o(s) hospede(s) em cada requisição: diária em apartamento SIMPLES ou DUPLO (incluído café da manhã).

Os estabelecimentos deverão dispor de estacionamento, acesso fácil e seguro, além de instalação em perfeita condição.

A CONTRATADA deverá indicar preposto, com atendimento presencial, informando telefone fixo, telefone celular e e-mail para contato, comunicando qualquer alteração que venha a ocorrer nesses dados.

O atendimento se dará conforme reserva de hospedagem, devendo a Contratada ser notificada por escrito, no qual conste o nome do beneficiário e o período estimado. Não será autorizada despesa que não esteja prevista neste Termo de Referência.

Nos finais de semana, feriado ou fora do horário de expediente, a empresa deverá disponibilizar funcionário responsável para atender aos casos excepcionais e urgentes.

A CONTRATADA deverá disponibilizar à CONTRATANTE uma portaria com pessoal treinado, telefone fixo e celular, para atendimento 24 horas por dia.

A execução dos serviços será iniciada na data indicada em cada requisição/nota de empenho que

será encaminhada à Contratada.

O CONTRATADO deverá atender às exigências de qualidade, observados os padrões e normas baixadas pelos órgãos competentes de controle de qualidade, atentando-se principalmente para as prescrições contidas no art. 39, VIII da Lei Federal nº 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor.

Não será permitida a subcontratação do objeto

### **Crterios de Qualidade:**

- Conformidade com Diversas Necessidades: Estabelecimentos que podem atender a um espectro variado de hóspedes, mantendo padrões de conforto e segurança.
- Serviços Inclusos: Obrigatoriamente oferecer café da manhã e acesso à internet sem custo adicional.
- Conservação, manutenção, arrumação e limpeza das áreas, instalações e equipamentos;
- Condições adequadas de higiene e infraestrutura;
- Adesão às regulamentações locais e nacionais relacionadas à segurança alimentar, trabalho e saúde pública, garantindo o cumprimento de todas as normas e leis aplicáveis.

### **10.DESCRICÃO DA SOLUCÃO COMO UM TODO**

A descrição da solução como um todo, conforme minudenciado nos Estudos Preliminares abrange a contratação de Empresa Especializada no fornecimento dos Serviços de Hospedagem com café da manhã.

As Empresas vencedoras disponibilizarão para cada solicitação de reserva os serviços de hospedagem com café da manhã, em âmbito do município.

A justificativa para essa contratação está na necessidade de atender demandas administrativas e de capacitação, gerando economia ao fornecer hospedagem por parte do órgão contratante.

A contratação de serviços hoteleiros permite a delegação de responsabilidades relacionadas à gestão de hospedagem, oferecendo uma solução eficiente e conveniente para as necessidades de hospedagem, proporcionando benefícios tangíveis em termos de comodidade, eficiência operacional e economia de recursos, contribuindo para o cumprimento das missões institucionais com excelência e responsabilidade.

Tendo como característica principal, de acomodações de autoridades, palestrantes, técnicos, prestados de serviços, artistas, instrutores, entre outros, que vêm ao Município de ponto Chique-MG prestar seus serviços para a Prefeitura e suas secretarias.

### **11.JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUCÃO:**

Em exame da natureza dos itens que ora se pretende adquirir nessa contratação, não se verifica quaisquer especificidades que venham exigir seu agrupamento, devendo prevalecer à regra geral de parcelamento (divisibilidade) como forma de garantir a ampla concorrência, razão porque parcelado em itens conforme especificado acima.

.

### **12.DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a contratação pretendida são:

a) Executar a contratação pretendida em consonância com o princípio do interesse público e da vantajosidade para a Administração Pública, com qualidade que atenda as especificações e exigências descritas neste ETP, assim como no Termo de Referência;

b) Sanar as demandas das Secretarias Solicitantes no que tange a necessidade de serviços de prestação de diária de hospedagem com café da manhã , haja vista o compromisso da Administração Pública Municipal de fornecer suporte e condições necessárias para o bom desenvolvimento das atividades desenvolvidas pelas Secretarias Municipais de Ponto Chique;

Esses resultados pretendidos refletem a necessidade de uma gestão eficiente e responsável nas contratações públicas, visando uma melhor aplicação dos recursos públicos e o atendimento das necessidades da população do Município de Ponto Chique/MG, conforme os princípios e normas estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

### **13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS:**

Para viabilizar a contratação, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

- a) Elaborar o Termo de Referência detalhado, com base nas especificações definidas neste ETP.
- b) Elaborar a minuta do Edital e seus anexos (minuta de contrato/Ata, modelo de proposta, etc.).
- c) Realizar pesquisa de preços de mercado para subsidiar o valor estimado da contratação.
- d) Obter parecer jurídico sobre a legalidade dos atos preparatórios (Edital e Minuta de Contrato/Ata).
- e) Designar o Pregoeiro e a equipe de apoio para condução do certame.
- f) Publicar o Edital nos meios exigidos pela legislação.
- g) Designar o fiscal do contrato após a homologação e contratação.
- h) Assegurar a disponibilidade orçamentária para cobrir as despesas decorrentes da contratação.

### **14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES:**

Não foram identificadas contratações diretamente correlatas ou interdependentes que necessitem ser consideradas de forma conjunta com esta. A presente contratação visa suprir de forma completa a necessidade específica de serviços de hospedagem na sede do município.

### **15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:**

A adoção de práticas sustentáveis na hotelaria não precisa ser difícil, onde há algumas ações bem simples que podem ser adotadas sem grandes dificuldades, conforme se vê:

- a) Aproveitar a água das chuvas: aproveitar a água das chuvas é a melhor forma de manter as áreas verdes arranjadas. Recolher a água das chuvas em depósitos para usar na rega evita o desperdício de água potável e ainda diminui o impacto ambiental durante meses secos.
- b) Reduzir o uso de produtos descartáveis: Todos os descartáveis que deixa para os seus hóspedes no quarto, os copos e talheres de plástico e as garrafas de água de plástico.
  - b.1) São diversos os motivos existentes para se empenhar em eliminar os descartáveis da rotina do seu hotel. As razões vão desde a economia (a médio prazo) do custo recorrente atrelado à compra de suprimentos descartáveis até a economia de água utilizada para sua produção. Outro argumento favorável à causa é a diminuição da poluição.
- c) Realizar a compostagem de alimentos: Entre pequenos-almoços, almoços e jantares, é impossível que não haja restos de comida e refeições. Em vez jogar ao lixo, faça a compostagem dos restos e das cascas para fertilizar os jardins, canteiros e as áreas verdes do hotel. Se o hotel/pousada não tem áreas verdes procure um parceiro que possa usar a compostagem.

d) Reduzir o uso de papel: Faturas, notas de funcionários, pedidos internos, papéis para anotar pedido. Não precisamos de relembrar quantas resmas de papel usa por dia no hotel. É por isso que recomendamos usar uma opção mais ecológica: softwares inteligentes em que todas as notas ficam guardadas, em vez de um papel que pode ficar perdido em qualquer lugar.

e) Preferir produtos de limpeza ecológicos: Sejam detergentes para a roupa ou produtos de limpeza para os quartos e zonas comuns, dê preferência a produtos de limpeza ecológicos. Os detergentes ecológicos usam mais ingredientes naturais e menos químicos, portanto são menos tóxicos e nocivos.

## **16.POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Após a análise detalhada dos elementos que constituem o processo em análise, conclui-se favoravelmente quanto a viabilidade e razoabilidade da contratação. A decisão está fundamentada na Lei 14.133/2021, que estabelece os princípios e as diretrizes para as licitações e contratos administrativos.

De acordo com o Artigo 5º da citada Lei, que reforça os princípios da eficiência e da economicidade como norteadores da Administração Pública, entende-se que a contratação proposta alinha-se aos ditames legais por buscar o melhor aproveitamento dos recursos públicos e por visar resultados que beneficiam diretamente a população do Município de Ponto Chique/MG, promovendo o desenvolvimento nacional sustentável.

Em concordância com o Artigo 23 da Lei 14.133/2021, os valores estimados para a contratação são compatíveis com os praticados no mercado, considerando as peculiaridades do município e as economias de escala possíveis. A observância deste aspecto reforça a razoabilidade da contratação e atende ao princípio da economicidade, garantindo que não haja sobrepreço ou desperdício de recursos financeiros.

Cumprir destacar que, conforme Artigo 40 e o Artigo 84 da referida Lei, a contratação planejada observa também o critério de eficiência, uma vez que está alinhada as estimativas de consumo e a necessidade contínua dos serviços, proporcionando condições de continuidade e qualidade do serviço prestado.

Em suma, conclui-se que a aquisição proposta é viável, razoável e está em conformidade com as normas legais aplicáveis, apresentando-se como a forma mais vantajosa de atender a necessidade pública identificada. Este posicionamento conclusivo baseia-se no rigoroso cumprimento aos dispositivos legais que regem as licitações e contratos administrativos, em consonância com a Lei 14.133/2021.

Recomenda-se a utilização da modalidade CREDENCIAMENTO.

Ponto Chique/MG, 18 de junho de 2025.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTO CHIQUE

Estado de Minas Gerais  
CNPJ: 01.612.500/0001-47  
SETOR DE LICITAÇÕES